



**Ing. arch. Juraj Kerti**  
**Zlatohorská 9**  
**841 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
13.09.2018                      MAGS OUIIC 53659/18-419689                      Ing. arch. Simonidesová /514                      12.11.2018

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt, Pri Habánskom mlyne , parc. č. xxxxxxxx Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.09.2018, doplnené 03.10.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Juraj Kerti autorizovaný architekt 0401AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2018</b>

Predložený investičný zámer je upravený na základe požiadaviek a pripomienok uplatnených v stanovisku hlavného mesta k investičnému zámeru – „RD Vila Katarína, Pri Habánskom mlyne , parc. č. xxxxxxxx Bratislava vydanom dňa 03.06.2016 pod č. MAGS OUIIC 44153/16-270502 a odpovedi na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: „RD Vila Katarína, Pri Habánskom mlyne – novostavba, pozemok parc. č. xxxxxxxx Bratislava“ vydané dňa 29.06.2018 pod č. MAGS OUIIC 47240/18-353484.

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu polyfunkčného objektu na ulici Pri Habánskom mlyne na pozemku, v súčasnosti zastavanom dvojpodlažným objektom rodinného domu so samostatným objektom garáže, ktoré budú asanované. Celý blok je ohraničený Gaštanovou ulicou, ulicou Pri Habánskom mlyne, Západným radom a Brnianskou ulicou. Súčasnú zástavbu vo funkčnej ploche tvoria rodinné domy, administratívny objekt pri Brnianskej ulici a päťpodlažný bytový dom tvaru L umiestnený za dotknutými pozemkami.

Navrhovaný je polyfunkčný objekt s jedným podzemným podlažím, troma nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím (4. NP). Z hľadiska funkčnej náplne v ňom budú riešené 3 samostatné bytové jednotky na úrovni 1. PP, 3. NP a 4. NP. Na 1. NP a 2. NP sú navrhnuté prenajímateľné priestory – 4 ordinácie.

Objekt je zastrešený plochou strechou, atika nad 3. NP +9,60, nad 4. NP +13,80 m.

Od hranice s pozemkami parc. č. xxxxxxxxxx je objekt odsadený 7,29 m, v kontakte s pozemkom parc. č. xxxxxx (vo vlastníctve hlavného mesta) je osadený na hranici pozemku, v prednej časti priamo napojený na existujúci oporný múr, od jestvujúceho bytového domu je

osadený vo vzdialenosti 9,78 m, v zadnej časti je od pozemku parc. č. xxxxxxx osadený vo vzdialenosti 3,70 – 10,83 m.

Celková plocha pozemku je 523 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 187,53 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 655,67 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 202,21 m<sup>2</sup>, spevnené plochy sú 133,26 m<sup>2</sup>.

Stavba bude napojená na všetky verejné inžinierske siete v komunikácii Pri Habánskom mlyne cez existujúce prípojky.

Na pozemku sa nenachádza vzrastlá zeleň podliehajúca vydaniu povolenia na výrub.

#### Dopravné riešenie a statická doprava:

Pozemok je prístupný z miestnej komunikácie pri Habánskom mlyne. Na pozemku je navrhnutých 9 parkovacích miest (PM) z toho 2 PM v garáži a 7 PM na teréne.

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie 3 bytové jednotky (BJ) (z toho 2 BJ s úžitkovou plochou do 60 m<sup>2</sup> a 1 BJ s úžitkovou plochou do 90 m<sup>2</sup>) a 4 ordinácie (8 zamestnancov).

Podľa VSD je spolu potrebných 9 PM rozdelených rovnakým dielom pre funkciu bývanie aj ambulancie. Statická doprava je navrhovaná v počte 9 stojísk, z toho 2 stojiská v garáži, 4 kolmé stojiská na spevnenej ploche pred objektom a tri stojiská navrhnuté za sebou sú po ľavej strane objektu. Dopravné pripojenie je na ulicu Pri Habánskom mlyne prostredníctvom dvoch vjazdov cez chodník.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôsobiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Objekt sa nachádza v území, ktoré nie je možné považovať za stabilizované územie charakteru rodinnej zástavby s ohľadom na jestvujúce objekty umiestnené v rámci riešenej funkčnej plochy. Okrem rodinných domov sa tu nachádza bytový dom a administratívny objekt. Navrhovaná novostavba polyfunkčného objektu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu v rámci funkčného využitia plôch: obytné územia, malopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102. V zmysle požiadavky územného plánu, musí tvoriť podiel funkcie bývania minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Projektová dokumentácia vyhodnocuje podiel funkcie bývania - po realizácii navrhovaného objektu bude v rámci dotknutej funkčnej plochy tvoriť podiel bývania 78,22 % z celkovej nadzemnej podlažnej plochy.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IZP: 0,36, IPP: 1,25, KZ: 0,39. V dotknutej funkčnej ploche sú, s ohľadom na veľmi rôznorodú zástavbu, veľké odlišnosti najmä v podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Predložený investičný zámer patrí v danej funkčnej ploche k objektom, ktoré intenzifikujú záujmovú parcelu vo vyššej miere. Index zastavaných plôch: 0,36 a koeficient zelene: 0,39 dosahujú zrovnateľné hodnoty týchto ukazovateľov vo funkčnej ploche (podľa predloženej dokumentácie je priemerné IZP v celej funkčnej ploche: 0,34 a priemerný koeficient zelene: 0,35). Index podlažných plôch 1,25 považujeme za akceptovateľný s ohľadom na dosahované hodnoty IPP na jednotlivých pozemkoch vo funkčnej ploche: 0,22 – 3,12.

Navrhovaný objekt možno považovať za prechodovú formu medzi viacpodlažnou zástavbou predmetného územia a rodinnou zástavbou na druhej strane Gaštanovej ulice. Navrhovaná podlažnosť (3. NP: atika +9,60 m + ustúpené podlažie: atika +13,80 m) je prípustná aj s ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na intenzívnejšiu prestavbu existujúcich rodinných domov prispôsobenú mestskému charakteru prostredia (*navrhovaná podlažnosť: 3 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie bola odsúhlasená v stanovisku hlavného mesta k investičnému zámeru vydanom dňa 03.06.2016, v ktorom bolo uvedené: „s prihliadnutím na malú výmeru pozemku je potrebné zredukovať jeho podlažnosť na max. 3 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie“*).

**Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**S Ú H L A S Í**

so stavbou:	<b>Polyfunkčný objekt, Pri Habánskom mlyne , parc. č. xxxxxxxx Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Pri Habánskom mlyne, Bratislava</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Predložený investičný zámer považujeme z hľadiska intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustný v stabilizovanom území s funkčným využitím plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.
- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej dokumentácie.
- Navrhované priame napojenie odstavných stojísk na pozemok z komunikácie cez chodník a zelený pás je potrebné riešiť tak, aby bola v čo najväčšej možnej miere zachovaná priebežná aleja stromov popri komunikácii Pri Habánskom mlyne.
- Nakoľko nebude pozemok v prednej časti oddelený od verejného priestoru oplotením, sú naň kladené zvýšené nároky na jeho vhodné zakomponovanie do danej urbanistickej štruktúry a vytvorenie kvalitného mestského prostredia (túto skutočnosť musí zohľadňovať návrh sadových úprav a spevnených plôch, najmä v kontakte s chodníkom).
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie.
- Vjazd do podzemnej garáže a ku parkovacím miestam realizovať na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu. Povrch parkovísk riešiť ako vodopriepustný.
- V zadnej časti pozemku požadujeme preukázať úpravu príľahlého terénu v zmysle výkresu č. 01 Situácia, M 1:200 tak, aby spodné podlažie bolo podzemným v zmysle definície podzemného podlažia uvedenej v STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie, Zmena 1.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť v rozsahu podľa výpočtu statickej dopravy výlučne na vlastnom pozemku riešenej stavby. Podľa navrhovaného funkčného využitia objektu je navrhovaných 9 PM. PM žiadame preukázať v pôdoryse a dopravnom výkrese.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu žiadame statickú dopravu prehodnotiť.
- Predložený návrh riešenia statickej dopravy je komplikovaný v hľadiska individuálneho pohybu a prístupu vozidiel na parkovacie miesta. Z navrhovaného počtu má len 5 PM umožnenú možnosť neobmedzeného prístupu, 3 PM sú v druhom a 1 PM až v treťom rade. Na základe uvedeného žiadame, aby navrhovaných 5 PM s neobmedzeným prístupom boli počas ordinačných hodín vyhradené pre potreby ambulancií.
- Výjazd z pozemku žiadame v súlade s platnou STN 73 6056 t.j výjazd z pozemku musí byť vzdialený od príľahlého okraja cestnej komunikácie najmenej o 2/3 dĺžky najväčšieho projektom predpokladaného vozidla (osobné automobily O2).
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácií Pri Habánskom mlyne, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie. V území navrhovaného objektu žiadame v kontakte s komunikáciou Pri Habánskom mlyne riešiť verejný chodník v šírke min. 1,5 m; odporúčame šírku 2,0 m.
- Dva navrhované vjazdy na pozemok (ako je vyznačené vo výkrese č. 2 Dopravná situácia, 09/2017) žiadame riešiť skoseným obrubníkom (neuvažovať s vjazdom v celej šírke pozemku) tak, aby vozidlo pri vjazde neblokovalo dopravu.

- Dopravné riešenie v súlade s platnými STN požadujeme preukázať v „Dopravnom výkrese“ s náležitým kótovaním.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- Umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.
- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- Ploché strechy na objekte riešiť v ďalšom stupni dokumentácie ako vegetačné strechy: nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

#### **Upozornenie:**

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Objekt je v kontakte s pozemkom parc. č. xxxxxx (vo vlastníctve hlavného mesta) osadený v prednej časti na hranici pozemku. Takéto osadenie na pozemku je možné iba v prípade, ak nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel (*Vyhlasčka č. 532 Ministerstva životného prostredia SR, § 6 Odstupy stavieb*).
- Predmetné pozemky sú zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 01.Situácia. M 1:200; 04.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 07.Pôdorys 4.NP, M 1:100; 09.Rez A-A, M 1:100; 11.Pohľad JV-rozvinutý, M 1:125

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 01.Situácia. M 1:200; 04.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 07.Pôdorys 4.NP, M 1:100; 09.Rez A-A, M 1:100; 11.Pohľad JV-rozvinutý, M 1:125

Magistrát ODI, archív